



-9370/06-

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

ORIGINALE

Oggetto

Accertamento risoluzione di contratto locazione

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Angelo GIULIANO - Presidente -
- Dott. Francesco TRIFONE - Consigliere -
- Dott. Camillo FILADORO - Rel. Consigliere -
- Dott. Maurizio MASSERA - Consigliere -
- Dott. Giulio LEVI - Consigliere -

R.G.N. 29524/02

Cron. 9370

Rep. 1808

Ud. 21/03/06

contributo unificato

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

CESTARI MIRANDA FIORELLA, elettivamente domiciliata in ROMA VIA VITTORIA COLONNA 27, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE DI SIMONE, difesa dagli avvocati ANTONIO TEDESCO, ROSA MAURO, giusta delega in atti;

- *ricorrente* -

contro

D'OSTILIO MANUELA, elettivamente domiciliato in ROMA VIA COLA DI RIENZO 111, presso lo studio dell'avvocato DOMENICO D'AMATO, che lo difende unitamente all'avvocato GIOVANNI GIORGI, giusta delega in atti;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 403/02 della Corte d'Appello di

GIEMME NEW s.r.l



2006
528



BOLOGNA, sezione 2 civile emessa il 22/03/02,
depositata il 17/04/02; RG.1621/2001;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 21/03/06 dal Consigliere Dott. Camillo
FILADORO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. Renato FINOCCHI GHERSI che ha concluso
per l'inammissibilità o comunque rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza 22 marzo-17 aprile 2002 la Corte
d'Appello di Bologna rigettava l'appello proposto da
Fiorella Cestari Miranda avverso la decisione del loca-
le Tribunale che, nelle cause riunite promosse dalla
stessa contro la conduttrice Manuela D'Ostilio, aveva
respinto le domande della locatrice intese ad ottenere
la convalida dello sfratto per morosità della
D'Ostilio, e comunque l'accertamento della risoluzione
del contratto di locazione per inadempimento della con-
duttrice, con la condanna di questa ultima al rilascio
dell'appartamento sito in Bologna, via della Repubblica
n.14, di proprietà della Cestari Miranda.

Il primo giudice aveva osservato, quanto alla prima
causa iniziata dalla locatrice, che la conduttrice ave-
va effettuato il pagamento delle somme dovute in forza
del contratto di locazione, nei termini indicati dallo



stesso giudice.

Dovevano, pertanto, ritenersi validi, a tal fine, i pagamenti della conduttrice, nonostante l'originaria imputazione a titoli diversi: ciò in considerazione delle rettifiche operate all'udienza del 22 marzo 2000 dal procuratore della parte.

Quanto al secondo procedimento, poi, la morosità dedotta dalla locatrice era notevolmente inferiore ad una mensilità del canone, e quindi alla misura minima di legge, prescritta dall'art. 5 della legge n. 392 del 1978 per la risoluzione del contratto.

La Corte d'Appello confermava integralmente la decisione del primo giudice, osservando che l'imputazione dei pagamenti data da questi era del tutto corretta (e riguardava un acconto della mensilità del canone di locazione del mese di marzo 2000).. La dichiarazione del procuratore della conduttrice valeva solo a chiarire e non certo a modificare la originaria imputazione data direttamente dalla parte ai propri pagamenti.

Contro questa decisione la locatrice Cestari Miranda ha proposto ricorso per cassazione sorretto da un unico motivo, illustrato da memoria.

Resiste la D'Ostilio con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo la ricorrente denuncia violazio-



ne e falsa applicazione degli articoli 5 e 55 della legge n. 392 del 1978 e degli articoli 1182 e 1193 codice civile in relazione all'art. 360 n.3 codice di procedura civile ed omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 n.5 codice di procedura civile.

La sentenza impugnata, ad avviso della ricorrente, sarebbe viziata per avere erroneamente ritenuto che la conduttrice avesse versato un anticipo del canone di locazione riferito al marzo 2000, senza tener conto del fatto che la clausola n.4 del contratto di locazione imponeva l'obbligo di versare l'intero importo del canone entro il giorno 5 di ogni mese: il conduttore di un immobile urbano, convenuto con azione di sfratto per morosità, può sanare la mora, secondo la previsione dell'art. 55 della legge n. 392 del 1978, versando l'intero ammontare di quanto dovuto, per canone ed oneri accessori, fino alla prima udienza ovvero entro il termine successivo che abbia richiesto ed ottenuto dal giudice.

Detta sanatoria, rileva ancora la ricorrente, secondo la espressa previsione della legge (art. 55) non è ravvisabile in un versamento inferiore che non ricomprenda "tutti i canoni scaduti e...gli oneri accessori maturati sino a tale data".



Il termine concesso dal giudice per purgare la mora deve considerarsi perentorio.

Tanto premesso, conclude la ricorrente, in mancanza di integrale pagamento degli importi dovuti per i canoni dei mesi da gennaio a marzo 2000 nel termine fissato (udienza di rinvio del 22 marzo 2000), il giudice avrebbe dovuto convalidare lo sfratto per morosità.

In questo senso, del resto, si esprime la giurisprudenza di questa Corte.

Osserva il Collegio:

il ricorso deve essere rigettato.

Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, il ricorso per cassazione - tanto quello principale quanto quello incidentale - deve contenere l'esposizione sommaria dei fatti di causa e delle vicende processuali, con la completa individuazione dei motivi del ricorso, in modo che il giudice di legittimità sia posto in grado di avere una chiara e completa visione dell'oggetto dell'impugnazione (art. 366 comma primo n.3 codice di procedura civile).

Tale requisito può ritenersi sussistente solo quando, nel contesto dell'atto di impugnazione si rinven-
no gli elementi indispensabili per una precisa cognizione dell'origine e dell'oggetto della controversia,
dello svolgimento del processo e delle posizioni assun-



te dalle parti, senza necessità di ricorso ad altre fonti (Cass. S.U. 13 febbraio 1998 n. 1513, 8 settembre 1997 n. 8711, Cass. 20 gennaio 1995 n. 618, 23 marzo 1994 n. 2796, 23 giugno 1989 n. 3119. 22 aprile 1987 n. 3905).

Tanto premesso, ritiene il Collegio tuttavia che la pur scarna esposizione dei fatti e dello svolgimento del processo, contenuta nel ricorso della Cestari, sia sufficiente a individuare l'oggetto della controversia e della posizione assunte dalle parti, senza necessità di far riferimento agli atti processuali (cfr. Cass. 5 aprile 1997 n. 2965, 26 agosto 1994 n. 7517).

Deve pertanto essere respinta l'eccezione di inammissibilità del ricorso per cassazione proposta dalla controricorrente.

Con il ricorso per cassazione la ricorrente deduce che erroneamente i giudici di merito avrebbero ritenuto la sanatoria integrale della morosità nel termine indicato nel giudice, laddove il canone di locazione del mese di marzo 2000 (che secondo la previsione contrattuale avrebbe dovuto essere corrisposto integralmente entro il cinque del mese) era stato invece versato dalla conduttrice solo in parte.

Non vi è dubbio che secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte il conduttore è tenuto a pagare



entro il termine fissato dal giudice, tutti i canoni di locazione scaduti e da scadere fino alla udienza fissata per la verifica, con gli interessi e le spese processuali liquidate dal giudice, poiché l'art. 55 ultimo comma, della legge n. 392 del 1978 esclude la risoluzione del contratto di locazione solo ove il pagamento avvenga nei termini previsti nei precedenti commi (Cass. 2 aprile 2004 n. 6518, 23 dicembre 2003 n. 19772, 4 giugno 2002 n. 8076.).

Qualora il conduttore non provveda all'integrale pagamento entro il termine, legittimamente viene emessa ordinanza di convalida di sfratto, senza necessità di una nuova verifica della inadempienza residua (Cass. 27 aprile 1994 n. 3977).

I rilievi formulati dalla ricorrente appaiono del tutto corretti. Infatti, secondo le disposizioni di legge vigenti, il giudice non ha affatto il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del termine di grazia concesso al conduttore per sanare la morosità, costituisca inadempimento grave, né se il ritardo dipenda dal debitore o da un terzo di cui egli si sia avvalso per adempiere (nel caso di trasmissione della somma dovuta tramite assegno spedito a mezzo del servizio postale nel termine, ma pervenuto qualche giorno dopo) perché da un lato il giudice ha soltanto la pos-



sibilità di fissare il termine entro il limite minimo e massimo stabilito dal legislatore, e, dall'altro, l'obbligazione di pagamento del canone, in mancanza di diversa pattuizione, deve essere adempiuta al domicilio del creditore al tempo della scadenza, e perciò il rischio di ritardo o mancata ricezione resta a carico del debitore, perché attiene alla fase preparatoria del pagamento .(Cass. 7 febbraio 2000 n. 1336, 21 dicembre 1998 n. 12769, 25 maggio 1998 n. 5191, 1 giugno 1995 n. 6131, 17 dicembre 1991 n. 13575, 7 maggio 1991 n. 13575).

Contrariamente a quanto dedotto dalla ricorrente, tuttavia, la sentenza impugnata non ha affatto messo in discussione questi principi di diritto, limitandosi invece a precisare che la conduttrice aveva versato interamente i canoni dei mesi di gennaio e febbraio e parte di quello riferito al mese di marzo 2000.

Al fine di stabilire se effettivamente la conduttrice fosse tenuta a versare entro il termine stabilito dal giudice (20 marzo 2000) l'intero canone di locazione, la ricorrente avrebbe dovuto richiamare il contenuto della clausola contrattuale che stabiliva il termine per il pagamento e denunciare, quindi, la sentenza impugnata nella parte in cui la stessa aveva interpretato la clausola contrattuale in modo difforme dai canoni



ermeneutici di legge, ovvero indicarne specificamente eventuali vizi della motivazione.

Si richiama sul punto la giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale nel giudizio di cassazione, il ricorrente, il quale deduca l'erronea valutazione ed applicazione - da parte del giudice del merito - di una clausola contrattuale, ha l'onere di riprodurre, nel ricorso, a pena di inammissibilità, il testo della clausola in questione (Cass. 2 agosto 2005 n. 16132, 10 agosto 2004 n. 15412, 6 giugno 2003 n. 9079, 12 maggio 2000 n. 6112).

Nulla di tutto ciò è possibile invece rinvenire nel ricorso per cassazione, il quale si limita a richiamare alcune decisioni di questa Corte, che ribadiscono come solo l'integrale pagamento delle somme dovute estingua il diritto alla risoluzione del contratto di locazione, già sorto per effetto dell'inadempimento: principio, tuttavia, questo che non è stato in alcun modo contraddetto dalla Corte d'Appello nella sentenza impugnata.

Ne consegue il rigetto del ricorso e la condanna della ricorrente al pagamento delle spese del giudizio liquidate come in dispositivo.

Il ricorso deve pertanto essere rigettato, con la condanna della ricorrente al pagamento delle spese di causa, liquidate come in dispositivo.



P Q M

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese che liquida in euro 1.000,00 (mille/00) più euro 100,00 (cento/00) per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma il 21 marzo 2006.

IL CONSIGLIERE EST.

IL PRESIDENTE

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
21 APR. 2006

Oggi

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista